ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ Αρ. Φύλλου **62**

28 Απριλίου 2010

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 3843

Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ

Άρθρο 1
Σκοπός

Σκοπός των άρθρων 1-4 είναι η θέσπιση ειδικής διαδικασίας ελέγχου της κατασκευής των κτιρίων για την ορθή εκτέλεση και κατασκευή τους, την ασφάλεια και συντήρηση αυτών, καθώς και την καταπολέμηση των πολεοδομικών αυθαιρεσιών και των υπερβάσεων δόμησης.

Άρθρο 2
Πεδίο εφαρμογής

1. Στις διατάξεις των άρθρων 1-4 υπάγονται όλα τα κτίρια που ανεγείρονται με βάση οικοδομική άδεια που εκδίδεται μετά την 1.1.2011.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορεί να επεκτείνεται το πεδίο εφαρμογής του παρόντος και σε υφιστάμενα κτίρια των οποίων η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν την 1.1.2011. Με όμοιο προεδρικό διάταγμα μπορεί να εξειδικεύεται και να προσαρμόζεται η διαδικασία που ορίζεται στα άρθρα 1-4 και για τα υφιστάμενα κτίρια και να ρυθμίζεται κάθε θέμα για την εφαρμογή της.

Άρθρο 3
Ορισμοί

Για την εφαρμογή των άρθρων 1-4 ισχύουν οι παρακάτω ορισμοί:

1. Ταυτότητα Κτιρίου: ο φάκελος που περιλαμβάνει όλα τα στοιχεία του κτιρίου, που περιγράφονται στον παρόντα νόμο. Ο φάκελος τηρείται από τους αρμόδιους μηχανικούς και φυλάσσεται από τον εκτελούντα το έργο. Αντίγραφο του φακέλου φυλάσσεται σε ειδικό χώρο εντός του κτιρίου. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται ο τρόπος καταγραφής και τήρησης των απαραίτητων στοιχείων και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Ηλεκτρονικό Μητρώο: το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία σχετικά με τους αρμόδιους μηχανικούς για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου, τον εκτελούντα το έργο, τους κυρίους του έργου, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας. Το Ηλεκτρονικό Μητρώο τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

3. Πιστοποιητικό Πληρότητας: το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους αρμόδιους για την τήρηση της Ταυτότητας Κτιρίου μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς με δήλωσή τους η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτό. Το πιστοποιητικό φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο που τηρείται στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

4. Έντυπο ελέγχου: το έντυπο που συμπληρώνει ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός και περιλαμβάνει στοιχεία ελέγχου ανά κατηγορία εργασιών ή εγκαταστάσεων.

5. Αρμόδιος μηχανικός: ο επιβλέπων μηχανικός ανά κατηγορία εργασιών, όπως αυτός δηλώνεται στο έντυπο της οικοδομικής άδειας και έως την ολοκλήρωση των εκτελούμενων οικοδομικών εργασιών και την έκδοση του σχετικού πιστοποιητικού.

6. Κινούμενη ψηφιακή εικόνα (βίντεο): το ψηφιακό αρχείο, το οποίο απεικονίζει με ακρίβεια, μέσω κινούμενης εικόνας, τους χώρους και τις εγκαταστάσεις του κτιρίου.

Άρθρο 4
Ταυτότητα Κτιρίου

1. Για όλα τα κτίρια τηρείται υποχρεωτικά η «Ταυτότητα Κτιρίου», σύμφωνα με αυτά που ορίζονται στα άρθρα 1-3, η οποία περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία:

α. την οικοδομική άδεια του κτιρίου, θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

β. τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, θεωρημένα από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία,

γ. το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,

δ. τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο όπως κατασκευάσθηκε τελικώς, καθώς και την τυχόν αναγκαία ενημέρωση ή αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας κατά τις κείμενες διατάξεις,

ε. το έντυπο ελέγχου για την αρχιτεκτονική μελέτη του κτιρίου και του περιβάλλοντα χώρου αυτού,

στ. το έντυπο ελέγχου για τη στατική μελέτη του κτιρίου,

ζ. το έντυπο ελέγχου για τις μελέτες ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων του κτιρίου,

η. το βίντεο, στο οποίο απεικονίζονται οι χώροι και οι εγκαταστάσεις του κτιρίου, όπου αναγράφεται η ημερομηνία λήψης του,

θ. τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου,

ι. πιστοποιητικό πληρότητας της Ταυτότητας Κτιρίου.

2. Η δημιουργία της Ταυτότητας Κτιρίου αρχίζει με την ολοκλήρωση των εργασιών τοιχοποιίας για τα στοιχεία α΄, β΄, ε΄, στ΄ και η΄ που ορίζονται στην προηγούμενη παράγραφο και συμπληρώνεται με τα υπόλοιπα στοιχεία σε είκοσι (20) ημέρες από την ημερομηνία θεώρησης της οικοδομικής άδειας για τη σύνδεση του κτιρίου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

3. Το σχετικό βίντεο ανά κατηγορία μελέτης και εγκατάστασης αποστέλλεται από τον αρμόδιο μηχανικό στην οικεία πολεοδομική υπηρεσία και στο Ηλεκτρονικό Μητρώο του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από τη λήψη του μαζί με το σχετικό έντυπο ελέγχου.

4. Σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές διαπιστώσουν μη νόμιμη συμπλήρωση της Ταυτότητας Κτιρίου, ο αρμόδιος ανά κατηγορία μηχανικός τιμωρείται με πειθαρχική ποινή της προσωρινής ή οριστικής στέρησης της άδειας άσκησης επαγγέλματος, ανάλογα με τη βαρύτητα της παράβασης, η οποία επιβάλλεται από τα αρμόδια όργανα.

5. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται η μορφή και τα στοιχεία των εντύπων ελέγχου και του πιστοποιητικού πληρότητας, οι όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής τους, η περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία χρήσης των κτιρίων, η περιοδικότητα του ελέγχου ανά κατηγορία εγκατάστασης και μελέτης, οι προδιαγραφές των ελέγχων, του ηλεκτρονικού Μητρώου, η διαδικασία ενημέρωσής του, οι υπόχρεοι τήρησης και ενημέρωσης της Ταυτότητας Κτιρίου μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Με όμοιο προεδρικό διάταγμα καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι δημοσιοποίησης και διάθεσης του πιστοποιητικού πληρότητας, ο όροι και οι προϋποθέσεις ενημέρωσής του, οι αμοιβές των μηχανικών, οι οποίες βαρύνουν τους υπόχρεους, οι κυρώσεις σε βάρος των κατά περίπτωση υπόχρεων σε περίπτωση μη νόμιμης τήρησης του πιστοποιητικού πληρότητας και της ταυτότητας του κτιρίου και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄
ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΧΡΗΣΗΣ, ΕΙΔΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ, ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Άρθρο 5
Υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης

1. α. Επιτρέπεται μετά την καταβολή ειδικού προστίμου η διατήρηση για σαράντα (40) χρόνια ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο βάσει της οικοδομικής του άδειας, η οποία εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε έως 2.7.2009, και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στα άρθρα 5-7, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

β. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος άρθρου τα εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμών κτίρια που προβλέπονται στην περίπτωση α΄, τα οποία βρίσκονται σε ρέματα, σε βιοτόπους, στον αιγιαλό ή την παραλία, σε δάση, σε δασικές και αναδασωτέες εκτάσεις, καθώς και σε αρχαιολογικούς χώρους και ιστορικούς τόπους. Δεν υπάγονται επίσης τα κτίρια που είναι αρχαία ή νεότερα μνημεία, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/ 2002 (ΦΕΚ 153 Α΄), καθώς και τα κηρυγμένα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις ως διατηρητέα κτίρια, κατά το μέρος που οι χώροι που ορίζονται στην περίπτωση α΄ αλλοιώνουν τα στοιχεία, για τα οποία κηρύχθηκαν τα κτίρια αυτά ως διατηρητέα.

2. Ο κύριος του ακινήτου ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος υποβάλλει στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία φάκελο, στον οποίο περιλαμβάνονται τα εξής:

α. Αίτηση.

β. Υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 εις διπλούν, στην οποία περιλαμβάνονται τα ατομικά στοιχεία, ο αριθμός φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.), η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) φορολογίας του κυρίου του ακινήτου, ο αριθμός και το έτος της οικοδομικής άδειας, το εμβαδόν και η χρήση του χώρου, η ημερομηνία μετατροπής της χρήσης του, καθώς και εάν πρόκειται για ακίνητο πρώτης κατοικίας, άλλης κατοικίας ή ακίνητο άλλης χρήσης. Η δήλωση συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Στην έκθεση αυτή περιλαμβάνονται αποκλειστικά και μόνο η περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του, η χρήση του, καθώς και η έκταση γης που προκύπτει από τη διαίρεση του εμβαδού του δηλούμενου χώρου με τον ισχύοντα συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Στην τεχνική έκθεση επισυνάπτονται αντίγραφα του στελέχους της οικοδομικής άδειας, του τοπογραφικού διαγράμματος της αδείας και της κάτοψης του ορόφου, όπου εμφαίνεται ο χώρος για τον οποίο ζητείται η υπαγωγή του στη ρύθμιση αυτή.

γ. Παράβολο υπέρ του ελληνικού Δημοσίου ύψους 250 ευρώ για τους ημιυπαίθριους χώρους και 350 ευρώ για τους υπόλοιπους χώρους της παραγράφου 1, επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο άρθρο 6.

3. Η υποβολή των παραπάνω δικαιολογητικών γίνεται είτε απευθείας στην πολεοδομική υπηρεσία εντός αποκλειστικής προθεσμίας οκτώ (8) μηνών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου είτε με συστημένη επιστολή εντός αποκλειστικής προθεσμίας έξι (6) μηνών από την ίδια ως άνω ημερομηνία. Στην περίπτωση απευθείας υποβολής των δικαιολογητικών ο έλεγχος της πληρότητας του φακέλου γίνεται κατά την υποβολή της αίτησης και ενημερώνεται ο ενδιαφερόμενος για τυχόν ελλείψεις με επισημείωση στο αντίγραφο της αίτησης. Στην περίπτωση της συστημένης επιστολής ο έλεγχος γίνεται εντός τριάντα (30) ημερών από την παραλαβή της συστημένης επιστολής, εντός των οποίων ενημερώνεται εγγράφως ο αιτών για τις τυχόν ελλείψεις. Και στις δύο περιπτώσεις ο αιτών εντός δεκαπέντε (15) ημερών προσκομίζει στην πολεοδομική υπηρεσία τα στοιχεία που ζητήθηκαν, ελέγχεται η πληρότητα του φακέλου και βεβαιώνεται η πληρότητα στο αντίγραφο της αίτησης του δηλούντος με την ημερομηνία κατάθεσης.

4. Η μη τήρηση των προθεσμιών ενεργείας εκ μέρους της πολεοδομικής υπηρεσίας δεν στερεί στον αιτούντα το δικαίωμα υπαγωγής του στην ρύθμιση αυτή και παρατείνονται αναλόγως οι σχετικές προθεσμίες.

5. Οι δηλώσεις καταχωρίζονται σε ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο της οικείας πολεοδομικής υπηρεσίας ή σε ειδικό βιβλίο. Ο αύξων αριθμός της καταχώρησης με την ημερομηνία κατάθεσης εγγράφεται επισημειωματικά επί του αντιγράφου της αίτησης, το οποίο επιστρέφεται στον αιτούντα.

Στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή το ειδικό βιβλίο καταχωρίζονται, κατά την εφαρμογή της διαδικασίας που προβλέπεται στο παρόν, όλα τα στοιχεία που περιέχονται στη δήλωση, το καταβληθέν παράβολο, οι ελλείψεις, η ημερομηνία κατάθεσης των στοιχείων, καθώς και το ειδικό πρόστιμο που ορίζεται στο άρθρο 6.

6. Μετά την υποβολή όλων των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο αυτό αναστέλλεται η επιβολή προστίμων και κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, που αφορούν τους χώρους που προβλέπονται στην παράγραφο 1 για τους οποίους υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά. Επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων στα οποία υφίστανται χώροι που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας μετά την καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου που ορίζεται στο επόμενο άρθρο.

7. Στις περιπτώσεις που ο κύριος του ακινήτου δεν έχει την πλήρη κυριότητα, τότε η δήλωση υποβάλλεται από τον ψιλό κύριο.

Άρθρο 6
Ειδικό πρόστιμο διατήρησης για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος

1. α. Ο ιδιοκτήτης του χώρου που διατηρείται σύμφωνα με το άρθρο 5 καταβάλλει ειδικό πρόστιμο, το οποίο είναι ίσο με ποσοστό της αξίας των χώρων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, όπως η αξία αυτή υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του χώρου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του κτιρίου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού και σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης, όπως το ποσοστό αυτό ανά κατηγορία ορίζεται στον παρακάτω πίνακα:

Εμβαδό δηλούμενου χώρου (τ.μ.) ακινήτου	Ακίνητο πρώτης κατοικίας	Ακίνητα άλλης κατοικίας	Ακίνητα άλλης χρήσης, πλην κατοικίας
ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	5%	6%	7,5%
Μεγαλύτερος των 25 και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	7%	8,5%	10,5%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	9%	11%	13,5%

ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ΠΟΛΕΩΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΩΝ			
Μικρότερος ή ίσος των 25 τ.μ.	6%	7,2%	9%
Μεγαλύτερος των 25 τ.μ. και μικρότερος ή ίσος των 75 τ.μ.	8%	9,6%	12%
Μεγαλύτερος των 75 τ.μ.	10%	12%	15%

β. Τα παραπάνω ποσοστά για τα ακίνητα που δεν είναι πρώτη κατοικία προσαυξάνονται κατά 30%, όταν πρόκειται για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, στα οποία η τιμή ζώνης για τον υπολογισμό της αξίας τους είναι μεγαλύτερη από 1.000 ευρώ.

γ. Για την εύρεση του ποσοστού του ειδικού προστίμου κάθε κατηγορίας που ορίζεται στον πίνακα προστίθεται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων χώρων της κατηγορίας αυτής για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

2. Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, καθώς και στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών, για τον υπολογισμό της αξίας του χώρου λαμβάνεται υπόψη η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στον πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α. και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό όπου βρίσκεται το ακίνητο.

3. Ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται από την πολεοδομική υπηρεσία και αναγράφεται επί ειδικού εντύπου, το οποίο αποστέλλεται στον αιτούντα εντός εξήντα (60) ημερών από τη διαπίστωση της πληρότητας του φακέλου και το οποίο χρησιμοποιείται ως δικαιολογητικό πληρωμής του παραπάνω ειδικού προστίμου και εφαρμόζεται αναλόγως η διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 5.

4. Το ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εντός δεκαοκτώ (18) μηνών για τα ακίνητα κατοικίας και εντός είκοσι τεσσάρων (24) μηνών για τα ακίνητα άλλης χρήσης (πλην κατοικίας) από την έναρξη ισχύος του νόμου, ολόκληρη ή τμηματικά σε έξι (6) ισόποσες δόσεις, εκ των

οποίων η πρώτη δόση καταβάλλεται εντός προθεσμίας δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του νόμου. Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής κατά το χρόνο καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 10%.

5. Τα παραστατικά εξόφλησης του ειδικού προστίμου προσκομίζονται στην πολεοδομική υπηρεσία, η οποία τα καταχωρίζει σε ιδιαίτερη στήλη στο ειδικό ηλεκτρονικό αρχείο ή ειδικό βιβλίο που προβλέπεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 5. Η καταχώριση επέχει θέση βεβαίωσης για την περαίωση της διαδικασίας διατήρησης της χρήσης του δηλούμενου χώρου για σαράντα (40) χρόνια, σημειώνεται δε και στο αντίγραφο της αίτησης που έχει χορηγηθεί στο δηλούντα.

6. Για τους χώρους που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, οι οποίοι διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις. Για τους χώρους αυτούς δεν οφείλονται επίσης αναδρομικά οποιεσδήποτε εισφορές φορέων κοινωνικής ασφάλισης ή άλλες επιβαρύνσεις για την αλλαγή χρήσης που έχει συντελεστεί.

Τα παραπάνω ισχύουν για τους ίδιους χώρους και για εκκρεμείς σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία σχετικές υποθέσεις. Τυχόν ήδη καταβληθέντα ποσά σχετικών προστίμων δεν αναζητούνται ενώ τυχόν ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά σχετικών προστίμων διαγράφονται.

Επιτρέπεται επίσης η μεταβίβαση ακινήτων ή η σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων με χώρους που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού.

7. Οι χώροι που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, οι οποίοι διατηρούνται, εξακολουθούν να μην προσμετρώνται στους ισχύοντες στην περιοχή του ακινήτου γενικούς και ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης. Η διατήρηση της χρήσης των δηλούμενων χώρων δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών από άλλες απαιτούμενες εγκρίσεις ή όρους που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

8. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας, οι πολεοδομικές υπηρεσίες αποστέλλουν χωρίς καθυστέρηση σε ηλεκτρονική μορφή στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής συγκεντρωτικά στοιχεία ανά πρωτοβάθμιο Ο.Τ.Α. για το σύνολο των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, τη συνολική επιφάνεια των χώρων που διατηρούνται, τα συνολικά ποσά των ειδικών προστίμων, καθώς και ακριβή αντίγραφα του ηλεκτρονικού αρχείου ή ειδικού βιβλίου όπου καταχωρήθηκαν οι σχετικές δηλώσεις.

9. Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα κάθε δικαιοπραξίας μεταβίβασης ακινήτων ή σύστασης εμπράγματων δικαιωμάτων επ' αυτών, στα οποία υπάρχουν χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο προσαρτάται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 6 και γίνεται ειδική σχετική μνεία για την υπαγωγή των χώρων στη ρύθμιση αυτή. Κατά την απεικόνιση των χώρων αυτών, όπου απαιτείται, σημειώνεται η υπαγωγή τους στη ρύθμιση του παρόντος νόμου.

10. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στο άρθρο 5, με εξαίρεση τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων από οποιαδήποτε αιτία και τους φόρους λόγω κληρονομικής διαδοχής, οι λοιποί προβλεπόμενοι φόροι ακίνητης περιουσίας που αφορούν ακίνητα, στα οποία υπάρχουν οι διατηρούμενοι χώροι, κατά το μέρος που οι παραπάνω φόροι αντιστοιχούν στους διατηρούμενους χώρους, αποδίδονται υπέρ του Ειδικού Ταμείου Εφαρμογής Πολεοδομικών και Ρυθμιστικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ), κατατίθενται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθενται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 7. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εξειδικεύονται οι επί μέρους φόροι ακίνητης περιουσίας, η διαδικασία και ο τρόπος κατανομής του ποσού των φόρων αυτών που αντιστοιχεί στους διατηρούμενους χώρους, η διαδικασία απόδοσής τους στο ΕΤΕΡΠΣ και κάθε σχετικό θέμα.

Άρθρο 7
Περιβαλλοντικό ισοζύγιο
Αντισταθμιστικά μέτρα αποκατάστασης του περιβάλλοντος

1. Το ειδικό πρόστιμο αποδίδεται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ, κατατίθεται σε ειδικό κωδικό που ονομάζεται «Ταμείο Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου» και διατίθεται αποκλειστικά για την εξισορρόπηση του ελλείμματος γης και την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων, καθώς και για προγράμματα και δράσεις περιβαλλοντικής και πολεοδομικής αποκατάστασης, εντός του πρωτοβάθμιου Ο.Τ.Α. στη διοικητική περιφέρεια του οποίου βρίσκονται οι χώροι που δηλώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή και, κατ' εξαίρεση, σε οργανικά συνδεδεμένες περιοχές όμορου Ο.Τ.Α. που χρήζουν αποκατάστασης. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία κατάθεσης και απόδοσης του ειδικού προστίμου στο ΕΤΕΡΠΣ και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

2. Οι πόροι του ειδικού προστίμου διατίθενται ειδικότερα ως εξής:

α. Για την απόκτηση ακινήτων για νέους κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, όπως αυτοί καθορίζονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

β. Για αποζημιώσεις ακινήτων που έχουν καθοριστεί από εγκεκριμένα σχέδια πόλης ως κοινόχρηστοι χώροι και για τα οποία είτε έχει αρθεί κατά τις ισχύουσες διατάξεις η απαλλοτρίωση είτε έχει παρέλθει σε κάθε περίπτωση οκταετία από το χρόνο επιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης.

γ. Για την απόκτηση, αποκατάσταση και συντήρηση ακινήτων σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικά κέντρα πόλεων και προστατευόμενες περιοχές της φύσης και της πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και την απελευθέρωση, αποκατάσταση, αναβάθμιση, ανάπλαση και προστασία χώρων με ιδιαίτερη περιβαλλοντική σημασία, όπως ακτών, παραλιακών ζωνών, ρεμάτων, αλσών, δασών και δασικών εκτάσεων.

δ. Για την πραγματοποίηση προγραμμάτων αστικής ανάπλασης, που εκπονούνται και εγκρίνονται κατά τις κείμενες διατάξεις.

3. Με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και του συναρμόδιου Υπουργού καθορίζονται τα ειδικότερα κριτήρια κατανομής, ο τρόπος απόδοσης του ειδικού προστίμου ανά πρωτοβάθ-

μιο Ο.Τ.Α., οι φορείς και οι δικαιούχοι, οι διαδικασίες διαχείρισης, παρακολούθησης, έγκρισης και ελέγχου της εφαρμογής των σχετικών μελετών, έργων, πράξεων, δράσεων και παρεμβάσεων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 8
Πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μη δηλούμενων χώρων

1. Σε περίπτωση μη υποβολής δήλωσης ή μη ολοκλήρωσης της διαδικασίας διατήρησης των χώρων που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις για την κατεδάφιση και επαναφορά των χώρων αυτών στη χρήση που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης, και επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησής του από τη μετατροπή της χρήσης του χώρου μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών με τις οποίες ο χώρος άλλαξε χρήση ή την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής αδείας.

2. Ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό 60% των παραπάνω προστίμων αποδίδεται υπέρ του ΕΤΕΡΠΣ.

3. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας που προβλέπεται στα άρθρα 5 και 6, οι οικείες πολεοδομικές υπηρεσίες ελέγχουν ποσοστό τουλάχιστον 10% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστώσουν αν τα στοιχεία των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή του χώρου, το εμβαδόν του και τη χρήση του είναι αληθή και ακριβή. Σε περίπτωση ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης των στοιχείων αυτών, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα του άρθρου αυτού.

Άρθρο 9

1. Η παράγραφος 2 του άρθρου 11 του ν. 1577/1985 (ΦΕΚ 210 Α΄), όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την περίπτωση α΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του ν. 3775/ 2009 (ΦΕΚ 122 Α΄) αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Εξώστες και ημιυπαίθριοι χώροι συνολικής επιφάνειας έως 35% αυτής που επιτρέπεται να δομηθεί συνολικά στο οικόπεδο, δεν υπολογίζονται στο συντελεστή δόμησης.

Από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του συντελεστή δόμησης.

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, οι ημιυπαίθριοι χώροι πρέπει να έχουν πλάτος τουλάχιστον 2,50 μ. και βάθος μικρότερο ή ίσο με το πλάτος τους.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται τόσο για τα νέα κτίρια, όσο και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίρια. Ειδικότερα από τους εξώστες και ημιυπαίθριους χώρους που κατασκευάζονται σε προσθήκη κτιρίου, στη συνολική επιφάνεια που προκύπτει από το σ.δ. δεν υπολογίζεται επιφάνειά τους έως 35% της επιφάνειας που αντιστοιχεί στην προσθήκη.

Και στην περίπτωση αυτή από το ανωτέρω ποσοστό οι ημιυπαίθριοι χώροι δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν το 15% του σ.δ. της προσθήκης.»

2. Η περίπτωση δ΄ της παραγράφου 1Α του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 αντικαθίσταται ως εξής:

«δ) οι υπέργειοι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, πλην αυτών που βρίσκονται σε κτίρια που δεν προορίζονται για κατοικία».

3. Η περίπτωση β΄ της παραγράφου 1Β του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με την περίπτωση α΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του ν. 3775/ 2009, αντικαθίσταται ως εξής:

«β) Ένας υπόγειος όροφος επιφάνειας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο, προοριζόμενος αποκλειστικά για βοηθητικές χρήσεις, εφόσον η οροφή του σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το 1,50 μ. από την οριστική στάθμη του εδάφους και το ύψος του δεν υπερβαίνει τα 3,00 μ., μετρούμενο μεταξύ του δαπέδου και της οροφής, εκτός εάν έχει καθοριστεί μεγαλύτερο ελάχιστο ύψος για τη χρήση του συγκεκριμένου χώρου κατ' εφαρμογή του άρθρου 26. Εφόσον σε κτίριο κατοικίας κατασκευάζονται καταστήματα και κάτω από αυτά αποθήκες στον υπόγειο όροφο, για την εξυπηρέτησή τους, επιτρέπεται η κατασκευή δεύτερου υπόγειου επιφάνειας ίσης με την επιφάνεια των αποθηκών, χωρίς να προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.»

4. Η περίπτωση η΄ της παραγράφου 1Β του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με την περίπτωση β΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 41 του ν. 3775/ 2009 αντικαθίσταται ως εξής:

«η) οι στεγασμένοι ανοικτοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται στο ισόγειο του κτιρίου ή στην pilotis, καθώς και οι κλειστοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που κατασκευάζονται σε υπόγειους ορόφους».

5. Επανέρχεται σε ισχύ το άρθρο 4 του ν. 3212/2003 (ΦΕΚ 308 Α΄), ως εξής:

«Άρθρο 4
Διαδικασία και αντικείμενο ελέγχου οικοδομικών αδειών και εργασιών δόμησης

1. Η πολεοδομική υπηρεσία ελέγχει κάθε έτος ποσοστό τουλάχιστον 10% των οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν το προηγούμενο έτος, προκειμένου να διαπιστώσει αν οι μελέτες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και εάν οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με την άδεια και τις μελέτες που υποβλήθηκαν.

2. Ποσοστό τουλάχιστον 2% των αδειών που εκδίδονται κάθε έτος ελέγχονται στο στάδιο της κατασκευής από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης, για να διαπιστωθεί αν:

α. Οι άδειες εκδόθηκαν και οι μελέτες εκπονήθηκαν σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

β. Οι εργασίες εκτελούνται σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τις μελέτες που υποβλήθηκαν.

γ. Τηρούνται τα απαιτούμενα μέτρα ασφαλείας.

3. Ποσοστό τουλάχιστον 2% των οικοδομικών αδειών που θεωρήθηκαν κάθε έτος ελέγχονται από το Σώμα Ελεγκτών Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης μέσα στο επόμενο έτος, για να διαπιστωθεί αν οι εργασίες αποπερατώθηκαν σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τις μελέτες που υποβλήθηκαν.»

Άρθρο 10

1. Οι ιδιοκτήτες οι οποίοι εξόφλησαν την εισφορά που προβλέπεται στα άρθρα 40 και 41 του ν. 3775/2009, θεωρείται ότι έχουν ολοκληρώσει πλήρως τη διαδικασία που προβλέπεται στις διατάξεις του παραπάνω νόμου. Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται η σύνδεση των κτιρίων, στα οποία υφίστανται χώροι που προβλέπονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 5, με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Οι ιδιοκτήτες αυτοί μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος νόμου συμψηφιζομένου του ποσού της εισφοράς που καταβλήθηκε με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο άρθρο 6. Τυχόν επιπλέον καταβληθέντα ποσά δεν αναζητούνται.

Για τα ακίνητα της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται αναλόγως και ισχύουν τα οριζόμενα στις παραγράφους 6 έως 10 του άρθρου 6.

2. Οι ιδιοκτήτες οι οποίοι μέχρι την 29.10.2009 είτε υπέβαλαν αίτηση είτε υπέβαλαν αίτηση και κατέβαλαν μέρος της εισφοράς μπορούν να υποβάλουν νέα αίτηση σύμφωνα με τα οριζόμενα στον παρόντα νόμο, το δε παράβολο που έχουν ήδη καταθέσει υποκαθιστά το προβλεπόμενο στον παρόντα νόμο παράβολο και τα καταβληθέντα ποσά της εισφοράς συμψηφίζονται με το ειδικό πρόστιμο. Στην περίπτωση που δεν υποβάλουν νέα αίτηση το παράβολο που κατατέθηκε και τα καταβληθέντα ποσά δεν επιστρέφονται ούτε αναζητούνται.

3. Η περίπτωση β΄ της παραγράφου 1 και η παράγραφος 2 του άρθρου 40 του ν. 3775/2009 καταργούνται.

4. Η περίπτωση α΄ της παραγράφου 2 και οι παράγραφοι 3, 4 και 5 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 καταργούνται.

5. Οι περιπτώσεις β΄ και η΄ της παραγράφου 1Β του άρθρου 7 του ν. 1577/1985, όπως τροποποιήθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 41 του ν. 3775/2009 και αντικαθίστανται με τον παρόντα νόμο, κατισχύουν της παραγράφου 25 του άρθρου 3 του από 20.2 -6.3.2003 (ΦΕΚ 199 Δ΄) προεδρικού διατάγματος και της παραγράφου 25 του άρθρου 3 του από 17.2 – 27.2.1998 (ΦΕΚ 125 Δ΄) προεδρικού διατάγματος, με εξαίρεση τα κτίρια που προορίζονται για κατοικία.

6. Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος των άρθρων 40 και 41 του ν. 3775/2009 μπορούν να εκδίδονται ή να αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους και αφορούν τις διατάξεις του ΓΟΚ που τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 40 και 41 του ν. 3775/2009, για έξι μήνες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του παρόντος νόμου.

7. Αιτήσεις για έκδοση οικοδομικών αδειών που έχουν υποβληθεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού μπορούν να εκδίδονται ή να αναθεωρούνται, σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο υποβολής τους και αφορούν τις διατάξεις του ΓΟΚ που τροποποιούνται με το άρθρο αυτό για εννέα μήνες από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄
ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 11
Ανάπλαση Φαληρικού Όρμου Αττικής

1. Για την πραγματοποίηση προγράμματος ολοκληρωμένης ανάπλασης στην περιοχή του Φαληρικού Όρμου Αττικής, όπως αυτή απεικονίζεται στο διάγραμμα κλίμακας 1:5.000 που αναφέρεται στο άρθρο 1 του Ειδικού Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης Περιοχής (Ε.Σ.Ο.Α.Π.) του από 22.3./26.3.2002 προεδρικού διατάγματος (ΦΕΚ 233 Δ΄), καθορίζονται ζώνες ανάπλασης και οι επιτρεπόμενες εντός αυτών γενικές χρήσεις γης και γενικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, ως εξής:

α. Ζώνη Ανάπλασης Ι (Οικολογικού Πάρκου): Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από την ζώνη Α1 του άρθρου 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπονται οι χρήσεις οικολογικού πάρκου, ήπιων αθλητικών εγκαταστάσεων, ήπιων εγκαταστάσεων άσκησης και αναψυχής, παρατηρητηρίων και κέντρων περιβαλλοντικής πληροφόρησης και ενημέρωσης, υπαίθριων χώρων εκδηλώσεων, χώρων εστίασης κοινού, αναψυκτηρίων, χώρων υγιεινής και αποδυτηρίων, χώρων θεματικής παιδικής χαράς, γραφείων διοίκησης και ιατρείων, χώρων υποδοχής φωτοβολταϊκών, εγκαταστάσεων αφαλάτωσης, καθώς και χώρων στάθμευσης.
- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,010.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 2,1%.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: το οριζόμενο από το άρθρο 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος.

β. Ζώνη Ανάπλασης ΙΙ (Πολιτισμού, Αθλητισμού και Ναυταθλητικής Μαρίνας): Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τις ζώνες Α2 και Β1 του άρθρου 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπονται πολιτιστικές και αθλητικές χρήσεις, χρήσεις εθνικού ναυταθλητικού κέντρου και εγκαταστάσεων ναυταθλητικών ομίλων, αλιέων και συνοδευτικών εγκαταστάσεων υποστήριξης, αποδυτηρίων, χώρων υγιεινής, εγκαταστάσεων ανεφοδιασμού και τεχνικής εξυπηρέτησης σκαφών, χώρων εστίασης κοινού, γραφείων αθλητικών οργανώσεων, καταστημάτων, διοίκησης και ιατρείων, θεματικού πάρκου και αμφιθεάτρου πολλαπλών χρήσεων, φυλακίων, καθώς και χώρων στάθμευσης.
- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,072.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 7,2%.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: το οριζόμενο από το άρθρο 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος.

γ. Ζώνη Ανάπλασης ΙΙΙ (Πολιτισμού και Συνεδρίων): Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τις ζώνες Β2 και Γ1 του άρθρου 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Εντός της περιοχής αυτής επιτρέπονται:

- Γενικές χρήσεις γης: Επιτρέπονται οι χρήσεις συνεδριακού κέντρου διεθνούς εμβέλειας με υποστηρικτικές χρήσεις εκθεσιακών χώρων, καταστημάτων, γραφείων

υπηρεσιών και χώρων εστίασης, χώροι εστίασης κοινού, αναψυκτηρίων, χρήσεις λιμένος αλιέων, χώροι πληροφόρησης κοινού, εκθέσεων, καταστημάτων καθώς και χώρων στάθμευσης.

- Ανώτατος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης: 0,118.
- Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη: 6,2%.
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων: το οριζόμενο από το άρθρο 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος.

δ. Ζώνη Ανάπλασης IV (Μουσείου Αεροπορίας):

Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τη ζώνη Γ2 του άρθρου 3 του από 22.3/26.3.2002 προεδρικού διατάγματος. Στην περιοχή αυτή ισχύουν οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης που καθορίζονται στο άρθρο 3 του παραπάνω προεδρικού διατάγματος και στο άρθρο 22 του ν. 3342/2005 (ΦΕΚ 131 Α΄), όπως ισχύει.

ε. Ζώνη Ανάπλασης V (Δημοσίων έργων και υποδομών):

Είναι η περιοχή που καταλαμβάνεται από τη ζώνη Ε του άρθρου 9 του ν. 3342/2005 και η οποία χαρακτηρίζεται ως ειδική ζώνη υποδοχής δημόσιων υποδομών.

στ. Ο μέγιστος επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης στο σύνολο της περιοχής ανάπλασης ανέρχεται σε 0,071 και το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης σε 5,3%. Η παράγραφος 8 του άρθρου 41 του ν. 3105/2003 (ΦΕΚ 29 Α΄) καταργείται και οι παράγραφοι 9, 10 και 11 του άρθρου αυτού αναριθμούνται αντιστοίχως σε 8, 9 και 10.

2. Με προεδρικό διάταγμα, που εκδίδεται ύστερα από πρόταση των Υπουργών Οικονομικών, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού και γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, εγκρίνεται το πρόγραμμα ολοκληρωμένης ανάπλασης και καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι, περιορισμοί και προϋποθέσεις για την πραγματοποίησή του και ιδίως:

- οι ειδικότερες χρήσεις γης ανά ζώνη ανάπλασης και οι τυχόν πρόσθετοι περιορισμοί στα ποσοστά ανάπτυξης των επί μέρους χρήσεων,
- οι ειδικότεροι όροι και περιορισμοί δόμησης ανά ζώνη ανάπλασης,
- οι επιβαλλόμενοι όροι και περιορισμοί στη μορφολογία και την αισθητική των κτιρίων,
- οι περιβαλλοντικοί όροι του προγράμματος ανάπλασης, ύστερα από μελέτη στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης, η οποία καταρτίζεται και δημοσιοποιείται κατά τις κείμενες διατάξεις,
- η γενική ή/και ειδική διάταξη των κτιρίων, των εγκαταστάσεων και των συνοδευτικών τους δραστηριοτήτων, καθώς και ο τρόπος διαμόρφωσης των ελεύθερων χώρων ανά ζώνη ανάπλασης,
- οι απαιτούμενοι υπόγειοι και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των εγκαταστάσεων και κτιρίων του προγράμματος στην περιοχή ανάπλασης,
- τα αναγκαία κοινόχρηστα έργα υποδομής και δίκτυα κοινής ωφέλειας,
- κάθε άλλο επιβαλλόμενο για την επίτευξη του προγράμματος μέτρο, όρος ή περιορισμός.

3. Με το ίδιο προεδρικό διάταγμα μπορεί να τροποποιούνται τα όρια των ζωνών ανάπλασης που ορίζονται στην παράγραφο 1 και να καθορίζονται ειδικότεροι τομείς ή τμήματα ανάπλασης εντός αυτών χωρίς αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης και της μέγιστης επιτρεπόμενης κάλυψης ανά ζώνη.

4. Η έγκριση των περιβαλλοντικών όρων για τα επί μέρους έργα και δραστηριότητες του προγράμματος ανάπλασης, χορηγείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Πολιτισμού και Τουρισμού, ύστερα από γνώμη του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπεται στην περίπτωση δβ΄ της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1650/1986, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 2 του ν. 3010/2002 (ΦΕΚ 91 Α΄).

5. Οι οικοδομικές άδειες για την ανέγερση των κτιρίων και εγκαταστάσεων που θα ανεγερθούν στην περιοχή ανάπλασης χορηγούνται από τη Διεύθυνση Οικοδομικών και Κτιριοδομικών Κανονισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση γ΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του ν. 2947/2001 (ΦΕΚ 228 Α΄), όπως ισχύει.

6. Οι διατάξεις του ν. 3785/2009 (ΦΕΚ 138 Α΄) δεν θίγονται από τις διατάξεις του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 12
Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις

1. Η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.» μετονομάζεται σε «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.».

2. Στο σκοπό της εταιρείας πέραν του οριζόμενου στο άρθρο 2 της αριθμ. 45810/24.9.1997 κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Οικονομικών, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Πολιτισμού (ΦΕΚ 909 Β΄), όπως ισχύει, περιλαμβάνονται επίσης η υλοποίηση της ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων σε όλη την Ελληνική Επικράτεια, η εκτέλεση έργων ανάπλασης στον περιβάλλοντα χώρο και μορφολογικών επεμβάσεων στις όψεις των κτηρίων, συμπεριλαμβανομένων και των καθαιρέσεων των διαφημιστικών πινακίδων, η εκτέλεση προγραμμάτων και έργων ανάπλασης για τη δημιουργία αρχαιολογικών δικτύων και πάρκων και η υλοποίηση έργων περιβαλλοντικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος και χαρακτήρα. Η υλοποίηση των έργων ανάπλασης γίνεται αυτοτελώς ή και σε συνεργασία με άλλους φορείς.

Η εταιρεία μπορεί επίσης να παρέχει τεχνογνωσία και να λειτουργεί ως τεχνικός σύμβουλος, σε φορείς του Δημοσίου, του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα, σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και να εκπονεί, επιβλέπει και παρακολουθεί μελέτες, να αναθέτει την εκτέλεση έργων και να αναλαμβάνει τη διαχείριση, τεχνική επίβλεψη και διοίκηση των έργων αυτών. Η εταιρεία μπορεί για την υλοποίηση των σκοπών της να μετέχει στη σύναψη προγραμματικών συμβάσεων του άρθρου 225 του Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων με όλους τους εμπλεκόμενους φορείς.

3. Από την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου αυτού όπου αναφέρεται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.», νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων και Αναπλάσεις Α.Ε.» και το διακριτικό τίτλο «ΕΑΧΑ Α.Ε.».

Άρθρο 13
Έναρξη ισχύος

Η ισχύς των διατάξεων του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός εάν άλλως ορίζεται σε επί μέρους διατάξεις του.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 28 Απριλίου 2010

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΑΡΟΛΟΣ ΓΡ. ΠΑΠΟΥΛΙΑΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ
ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
Ι. ΡΑΓΚΟΥΣΗΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Γ. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
Κ. ΜΠΙΡΜΠΙΛΗ

ΥΠΟΔΟΜΩΝ, ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ
ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΩΝ
Δ. ΡΕΠΠΑΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ
Π. ΓΕΡΟΥΛΑΝΟΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 28 Απριλίου 2010

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Χ. ΚΑΣΤΑΝΙΔΗΣ

01000622804100008

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: http://www.et.gr – e-mail: webmaster.et@et.gr